

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Indonesia telah mengalami perkembangan pesat dalam sektor keuangan syariah dalam dua dekade terakhir. Sejak disahkannya Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, industri perbankan syariah nasional memperoleh landasan hukum yang kokoh dan pertumbuhannya terdorong semakin cepat.¹ Hal ini menjadikan UU No. 21 tahun 2008 sebagai tonggak penting yang memberikan legitimasi formal bagi beroperasinya Bank Umum Syariah dan BPRS secara mandiri dalam sistem hukum nasional. Sejak saat itu, kebutuhan masyarakat akan jasa perbankan bebas riba meningkat pesat seiring bertambahnya jumlah bank syariah. Perbankan syariah berlandaskan nilai-nilai Islam seperti keadilan, larangan riba, serta menghindari *gharar* (ketidakjelasan) dan *maysir* (spekulasi) dalam operasionalnya. Dengan kata lain, bank syariah menjalankan fungsi intermediasi keuangan sesuai etika bisnis Islami sehingga produk dan akad yang ditawarkan berbeda dari bank konvensional.

Salah satu fungsi utama bank syariah adalah menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat. Dalam praktiknya, bank syariah menawarkan beragam skema akad pembiayaan sesuai syariah, antara lain *mudharabah*, *musyarakah*, *ijarah*, dan *murabahah*. Di antara akad-akad tersebut, akad *murabahah* merupakan yang paling dominan digunakan dalam pembiayaan perbankan syariah di Indonesia. Data industri terbaru menunjukkan bahwa porsi pembiayaan dengan akad *murabahah* mencapai sekitar 50–60% dari total portofolio pembiayaan bank syariah.² Bahkan pada tahun 2021–2023, dominasi pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia tercatat sekitar 58–62% pertahunnya.³ Dominasi

¹ Imam Sulaiman dkk., “Tinjauan Yuridis Perkembangan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia,” *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* Vol. 10 No. 7 (2025). h. 8744-8757.

² Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Perbankan Syariah: Murabahah* (Jakarta: OJK, 2018), h. vi. (*Porsi pembiayaan dengan akad Murabahah berkontribusi 58% dari total pembiayaan Perbankan Syariah Indonesia.*)

³ Anida Rahmawati, “Dominasi Murabahah Dalam Pembiayaan Bank Syariah Indonesia”. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* p-ISSN: 2541-0849 e-ISSN: 2548-1398 Vol. 10, No. 10, Oktober 2024. H.5804-5809.

murabahah ini menjadikan kajian terhadap aspek hukumnya sangat penting, mengingat besarnya proporsi transaksi yang bergantung pada akad tersebut. Murabahah telah menjadi tulang punggung operasional bank syariah, karena pendapatan bank syariah paling banyak berasal dari akad ini.⁴ Kondisi ini antara lain disebabkan kemiripan mekanisme murabahah dengan skema kredit perbankan konvensional, namun murabahah tetap mematuhi ketentuan syariah sehingga dianggap lebih aman dan mudah dipahami oleh bank maupun nasabah.⁵

Secara konseptual, murabahah adalah akad jual beli di mana bank syariah akan membeli barang yang diperlukan nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah tersebut dengan menambahkan margin keuntungan yang disepakati. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) mendefinisikan murabahah sebagai “menjual suatu barang dengan menyebutkan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga lebih tinggi sebagai laba”.⁶ Pembayaran oleh nasabah dilakukan secara cicilan (angsuran) dalam jangka waktu tertentu. Dengan demikian, murabahah merupakan jual beli kredit dengan harga yang lebih tinggi daripada harga tunai, dimana selisih harga itulah menjadi keuntungan bagi bank. Akad ini bersifat amanah, di mana penjual (dalam hal ini bank) wajib mengungkapkan harga pokok dan besaran margin keuntungannya kepada pembeli (nasabah). Akad murabahah memberikan kepastian margin keuntungan bagi bank dan kepastian jumlah angsuran bagi nasabah, sehingga relatif minim risiko dibanding akad bagi hasil seperti mudharabah atau musyarakah.⁷

Dalam praktik perbankan syariah modern, pelaksanaan akad murabahah mengalami sejumlah penyesuaian dari konsep fiqh muamalah klasik guna menyesuaikan dengan kebutuhan efisiensi dan kompleksitas transaksi kontemporer. Salah satu bentuk penyesuaian tersebut adalah penggunaan akad

⁴ Adi Yulianto, “Faktor yang Memengaruhi Pendapatan Margin Murabahah pada Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah,” *Journal of Applied Islamic Economics and Finance* Vol. 1 No. 2 (2021): h. 398-399.

⁵ Adi Yulianto, 398-399.

⁶ Dewan Syariah Nasional MUI, *Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah* (2000),

⁷ Anida Rahmawati, “Dominasi Murabahah Dalam Pembiayaan Bank Syariah Indonesia”. *Jurnal Ilmiah Indonesia* p-ISSN: 2541-0849 e-ISSN: 2548-1398. Vol. 10, No. 10, Oktober 2024.

wakālah dalam skema pembiayaan murabahah. Dalam praktiknya, bank syariah memberikan kuasa kepada nasabah melalui akad wakālah untuk bertindak atas nama bank dalam melakukan pembelian barang dari penjual pihak ketiga. Mekanisme ini dikenal sebagai *murabahah bil wakālah*, di mana nasabah berperan sebagai wakil bank yang mencari, memilih, dan membeli sendiri barang yang dibutuhkan, kemudian bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah melalui akad murabahah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati.

Penggunaan akad wakālah dalam murabahah dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi transaksi serta menghindari biaya ganda yang berpotensi timbul apabila bank harus secara langsung melakukan pembelian dan pengalihan kepemilikan barang, terutama dalam transaksi aset bernilai tinggi seperti tanah atau properti yang memerlukan proses balik nama. Meskipun demikian, praktik *murabahah bil wakālah* tetap harus mematuhi ketentuan syariah agar tidak mengaburkan karakter murabahah sebagai akad jual beli. Oleh karena itu, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia menegaskan bahwa apabila bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah, maka akad jual beli murabahah hanya dapat dilakukan setelah barang tersebut secara prinsip telah menjadi milik bank, sehingga risiko kepemilikan berada pada bank sebelum akad murabahah disepakati. Ketentuan ini dimaksudkan untuk menjaga keabsahan akad dan memastikan terpenuhinya prinsip kepemilikan (*qabḍ*) dalam jual beli syariah.⁸

Dalam setiap pembiayaan, termasuk murabahah, bank menghadapi risiko wanprestasi (gagal bayar) dari nasabah. Oleh sebab itu, jaminan atau agunan menjadi bagian tak terpisahkan dari manajemen risiko perbankan, tak terkecuali pada bank syariah. Secara teori, pembiayaan syariah diberikan terutama atas dasar kepercayaan (*trust financing*). Istilah “pembiayaan” dalam konteks perbankan syariah pada intinya berarti “*I trust (saya menaruh kepercayaan)*”, yang mana lembaga pembiayaan (*shahib al-mal*) menaruh kepercayaan kepada nasabah untuk

⁸ Dewan Syariah Nasional-MUI, *Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murābahah*, poin 9: “Barang harus menjadi milik bank terlebih dahulu sebelum akad murābahah dilakukan.”

melaksanakan amanah yang diberikan dengan dana tersebut.⁹ Bank yakin bahwa nasabah mampu dan akan melunasi kewajibannya sesuai kesepakatan. Namun pada tataran praktik, bank syariah tetap mensyaratkan adanya jaminan dari nasabah pemohon pembiayaan sebagai langkah kehati-hatian (*prudential banking*).

Dalam praktiknya, bank menerapkan prinsip kehati-hatian agar dana masyarakat yang dihimpun tetap aman dan pembiayaan yang disalurkan tidak menimbulkan risiko kerugian di kemudian hari. Sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa “yang dimaksud dengan ‘prinsip kehati-hatian’ adalah pedoman pengelolaan Bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat, dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”¹⁰ Meskipun Undang-Undang tidak membahas secara rinci mekanisme jaminan atau agunan, kebijakan internal bank dan regulasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mendorong bank syariah untuk meminta agunan guna menjamin pengembalian dana pembiayaan serta menjaga kesehatan portofolio bank. Sebagai ilustrasi, dalam Peraturan OJK Nomor 2/POJK.03/2022 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah ditegaskan bahwa bank perlu menjaga kualitas aset dan membentuk penyisihan penilaian kualitas aset yang memadai untuk menciptakan sistem perbankan syariah yang sehat serta dapat tumbuh stabil dan berkualitas.¹¹ Salah satu cara yang ditempuh bank syariah adalah mensyaratkan jaminan (agunan) kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan. Adanya jaminan bertujuan untuk menjalankan prinsip kehati-hatian serta menjamin kelangsungan hidup dan kesehatan bank tetap terjaga. Dengan adanya agunan, potensi kerugian bank akibat nasabah wanprestasi dapat diminimalisir karena bank memiliki hak eksekusi terhadap jaminan tersebut.

⁹ Rahmat Ilyas, “Pembiayaan Syariah dalam Perbankan Syariah: Definisi dan Implementasi,” *Adzkiya: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah* 6, no. 4 (2018): 206, <https://e-journal.metrouniv.ac.id/adzkiya/article/download/1167/995>.

¹⁰ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 2 (menjelaskan asas dan fungsi), dan penjelasan Pasal 1 (yang dimaksud dengan “prinsip kehati-hatian”).

¹¹ Peraturan OJK Nomor 2/POJK.03/2022 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Menimbang huruf b (“... bank perlu menjaga kualitas aset dan membentuk penyisihan penilaian kualitas aset yang memadai”).

Dari perspektif hukum Islam, keberadaan jaminan dalam transaksi utang piutang dibolehkan dan dikenal konsepnya sebagai *rahn* (gadai, jaminan benda) atau *kafalah* (jaminan penanggungan oleh pihak ketiga). Pada pembiayaan murabahah, DSN-MUI telah menegaskan bahwa bank diperbolehkan meminta jaminan kepada nasabah selama jaminan tersebut dimaksudkan agar nasabah serius memenuhi kewajiban pembeliannya. Ketentuan ini tertuang dalam *Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*, yang menyatakan: “*Jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang*”. Dengan demikian, landasan normatif syariah untuk meminta jaminan dalam akad murabahah sebenarnya sudah ada dan diakui. Pemberlakuan jaminan dimaksudkan semata untuk memastikan nasabah bersungguh-sungguh melunasi utangnya, bukan untuk mengambil keuntungan tambahan (bunga), sehingga berbeda tujuan dengan jaminan pada kredit konvensional.

Menariknya, praktik perbankan syariah di Indonesia justru lebih sering menggunakan skema jaminan yang merujuk pada hukum perdata nasional ketimbang menerapkan konsep klasik Islam seperti *rahn* atau *kafalah*. Lembaga jaminan konvensional seperti hak tanggungan dan fidusia masih menjadi primadona bagi bank-bank syariah dalam mengamankan pembiayaan nasabah.¹² Syarat akan adanya jaminan diimplementasikan secara sederhana yakni langsung mengadopsi institusi jaminan konvensional, padahal sistem ekonomi syariah sejak 14 abad lalu telah memperkenalkan bentuk jaminan non-tunai sendiri berupa *rahn*.¹³ Akibat minimnya penggunaan skema *rahn* atau *kafalah*, penyelesaian sengketa terkait jaminan pembiayaan syariah sering kali mengikuti prosedur dan konsep hukum konvensional. Dalam konteks ini, jaminan kebendaan (berupa benda berwujud) lebih dominan dipakai oleh bank syariah karena dianggap memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dibanding jaminan perorangan.

¹² Pandam Nurwulan, “Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut UU Jabatan Notaris,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* Vol. 25 No. 3 (2018): h. 623 - 644 <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/download/10704/8861/26123#:~:text=Praktik%20perbankan%20syariah%20di%20Indonesia,collateral>

¹³ Pandam Nurwulan. 623 - 644

Studi hukum perbankan mencatat bahwa bank syariah mensyaratkan agunan atas setiap pembiayaan, serupa dengan praktik bank konvensional, sebagai upaya mitigasi risiko kredit.¹⁴ Dengan kata lain, meskipun filosofi pembiayaan syariah adalah kepercayaan (*trust*), dalam praktik operasional kedua sistem perbankan tersebut sama-sama mewajibkan adanya jaminan.

Salah satu jenis jaminan kebendaan yang paling lazim digunakan adalah Hak Tanggungan atas tanah. Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang diperuntukkan bagi objek berupa tanah beserta bangunan di atasnya. Sebagai jaminan utama dalam kredit atau pembiayaan berbasis tanah, hak tanggungan memiliki keunggulan karena bersifat *droit de preference* (memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap hasil eksekusi objek jaminan) dan *droit de suite* (tetap melekat pada objek jaminan meskipun berpindah tangan). Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan mendefinisikan hak tanggungan sebagai “*hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain*”. Untuk membebankan hak tanggungan, para pihak harus membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. PPAT inilah yang umumnya dijabat oleh notaris, sehingga notaris berperan sentral dalam proses penjaminan dengan hak tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat pemberian Hak Tanggungan oleh pemilik hak atas tanah sebagai debitur kepada kreditur tertentu sebagai jaminan pelunasan utang. Hak Tanggungan tersebut baru lahir setelah APHT didaftarkan di Kantor Pertanahan dan dibukukan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan atas nama kreditur pemegang jaminan, sehingga sejak

¹⁴ Imran Zulfitri, Fitria Andriani, and Juliana Putri, “Sistem Eksekusi Jaminan pada Pembiayaan Syariah di Perbankan Syariah,” *Syarah: Jurnal Hukum Islam dan Ekonomi* 12, no. 2 (2023): 137–149, <https://journal.uinsuna.ac.id/index.php/syarah/article/view/2186/915>

saat itu jaminan memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan memberikan hak preferen kepada kreditur.

Dalam praktik perbankan konvensional, Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selalu didahului oleh adanya perjanjian utang-piutang, seperti perjanjian kredit, yang berfungsi sebagai perjanjian pokok sehingga pemberian Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan setelah hubungan utang-piutang tersebut ada dan menjadi dasar jaminan. Skema ini berbeda dengan pembiayaan perbankan syariah, khususnya dalam akad murabahah. Dalam pembiayaan murabahah, hubungan hukum para pihak secara formal merupakan hubungan jual beli, di mana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, bukan hubungan utang-piutang. Meskipun demikian, secara ekonomi terdapat kewajiban pembayaran harga secara angsuran yang pada permukaannya menyerupai hubungan utang, namun kewajiban tersebut tetap bersumber dari transaksi jual beli murabahah dan bukan dari perjanjian pinjam-meminjam.

Dari perspektif fiqh muamalah, akad murabahah melahirkan piutang bagi bank syariah terhadap nasabah berupa piutang harga (*tsaman mu'ajjal*), yaitu kewajiban pembayaran harga barang secara tangguh. Dengan demikian, objek jaminan yang dibebankan dalam pembiayaan murabahah bukanlah pelunasan utang pinjaman uang, melainkan pelunasan piutang yang timbul dari transaksi jual beli kredit. Atas dasar tersebut, Hak Tanggungan dapat diterapkan untuk mengamankan piutang hasil akad murabahah.

Para pakar hukum ekonomi syariah menegaskan bahwa prinsip utang dalam sistem perbankan konvensional tidak dapat serta-merta disamakan dengan konsep pembiayaan dalam perbankan syariah. Murabahah pada dasarnya adalah akad jual beli, sehingga tidak tepat apabila akad pembiayaan syariah tersebut diposisikan identik dengan hubungan utang-piutang. Namun demikian, dalam praktik operasional, baik kredit konvensional maupun pembiayaan murabahah sama-sama menggunakan instrumen jaminan kebendaan untuk mengamankan kewajiban pembayaran nasabah kepada bank.¹⁵

¹⁵ Pandam Nurwulan, 623 - 644

Peran Notaris/PPAT menjadi sangat penting dalam skema pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan. *Pertama*, notaris berwenang menuangkan kesepakatan pembiayaan murabahah antara bank dan nasabah ke dalam akta otentik. Dalam praktik perbankan syariah, umum terjadi bahwa draft perjanjian murabahah telah disiapkan oleh pihak bank (beserta syarat-syarat dan format bakunya), lalu notaris diminta untuk mengkonversi draft tersebut menjadi akta otentik. Notaris memastikan akta perjanjian murabahah tersebut memenuhi syarat formil (seperti identitas para pihak, uraian hak dan kewajiban, objek dan harga transaksi, serta tanda tangan para pihak) sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris, sekaligus tidak bertentangan dengan syarat sah akad menurut hukum Islam. Dengan akta notaris, perjanjian murabahah memiliki kekuatan pembuktian yang penuh sebagai akta autentik, sehingga memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih kuat dibanding perjanjian di bawah tangan. Agar suatu perjanjian mendapatkan kekuatan hukum, maka harus tercatat di hadapan Notaris.¹⁶ Karena itu, setiap bisnis termasuk bisnis syariah selalu membutuhkan Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik”. Hal ini menegaskan bahwa meskipun akad murabahah berlandaskan prinsip syariah, pencatatan dalam bentuk akta notariil tetap diperlukan demi kepastian hukum formal.

Kedua, Notaris dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan melaksanakan proses pengikatan jaminan atas pembiayaan murabahah yang menggunakan objek berupa tanah atau properti. Dalam praktik, pengikatan jaminan tersebut umumnya diawali dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yaitu surat kuasa dari nasabah kepada bank untuk kemudian membebankan Hak Tanggungan atas objek jaminan. SKMHT digunakan dalam kondisi tertentu, khususnya apabila pada saat akad pokok ditandatangani objek jaminan belum dapat langsung dibebani Hak Tanggungan, misalnya karena sertifikat tanah masih dalam proses balik nama atas nama nasabah sebagai debitur.

¹⁶ Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1868. <https://jdih.mahkamahagung.go.id/legal-product/kitab-undang-undang-hukum-perdata/detail>

Setelah akad murabahah ditandatangani dan SKMHT dibuat, PPAT selanjutnya menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan kuasa tersebut dan mengurus pendaftaran Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan setempat. Seluruh tahapan ini harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang ketat, di mana formulir SKMHT dan APHT yang digunakan merupakan format baku sebagaimana diatur dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal ini, PPAT tidak diberikan ruang diskresi untuk menyimpangi atau menyesuaikan format standar tersebut, karena APHT merupakan akta pejabat yang harus mengikuti ketentuan administratif yang bersifat imperatif.

Pada titik inilah mulai muncul persoalan dalam implementasi Hak Tanggungan pada pembiayaan murabahah ditinjau dari perspektif hukum ekonomi syariah. Format baku APHT yang berlaku saat ini disusun berdasarkan kerangka pikir perjanjian kredit konvensional, yang mengandaikan adanya hubungan utang-piutang secara langsung antara kreditur dan debitur. Hal ini tercermin dari penggunaan terminologi “debitur” untuk pihak pemberi Hak Tanggungan dan “kreditur” untuk pihak pemegang Hak Tanggungan, serta pernyataan eksplisit bahwa APHT merupakan jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur. Selain dari itu,

Padahal, sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, dalam akad murabahah hubungan hukum para pihak bukanlah hubungan utang-piutang yang berdiri sendiri, melainkan hubungan jual beli dengan kewajiban pelunasan harga secara tangguh. Dengan demikian, penggunaan terminologi utang-piutang dalam APHT menimbulkan kerancuan normatif, seolah-olah terdapat perjanjian utang yang berdiri terpisah di balik akad murabahah., kondisi ini dipandang kurang sejalan dengan prinsip transparansi dan kejelasan akad (*bayān al-‘aqd*) dalam fiqh muamalah, meskipun secara substansi ekonomi kewajiban pembayaran nasabah terhadap bank tetap dapat dipahami sebagai kewajiban finansial atas harga barang.¹⁷

¹⁷ Sulaeman Jajuli, “Formalisasi Akad dan Tantangan Kepatuhan Syariah dalam Pembiayaan Bank Syariah,” *Jurnal Hukum Islam* 18, no. 1 (2020): h. 26–28

Di sisi lain, praktisi perbankan pada umumnya tidak mempersoalkan ketidakharmonisan terminologis tersebut.¹⁸ Mereka berpandangan bahwa berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, jaminan bersifat *accessoir*, yaitu mengikuti adanya kewajiban pembayaran yang dalam hukum jaminan diperlakukan sebagai utang. Atas dasar itu, Hak Tanggungan tetap dapat dibebankan meskipun akad pokok yang melahirkan kewajiban tersebut berupa jual beli kredit, seperti akad murabahah. Akibatnya, dalam praktik perbankan syariah, dua konsep yang secara teoretis berbeda yakni jual beli dan utang-piutang cenderung diperlakukan secara sama dalam konteks pengamanan pembiayaan. Penyamaan konstruksi inilah yang kemudian memunculkan persoalan konseptual dan menjadi isu krusial dalam diskursus hukum ekonomi syariah, khususnya terkait konsistensi penerapan prinsip fiqh muamalah dengan konstruksi hukum jaminan nasional.

Selain persoalan konseptual, klausul pilihan forum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) juga menimbulkan permasalahan yuridis. Dalam praktik, APHT yang dibuat di hadapan notaris/PPAT lazim memuat klausul yang menyatakan bahwa apabila terjadi sengketa, para pihak memilih domisili hukum pada Pengadilan Negeri. Klausul tersebut merupakan konsekuensi dari karakter Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan secara tradisional ditempatkan dalam ranah peradilan umum. Disisi lain dalam pembiayaan syariah, hubungan hukum yang melahirkan Hak Tanggungan bersumber dari akad syariah, seperti murabahah, yang menurut Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah berada dalam kewenangan Peradilan Agama. Ketentuan ini kemudian dipertegas melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 yang menegaskan bahwa penyelesaian sengketa dan pelaksanaan putusan perkara ekonomi syariah, termasuk eksekusi jaminan yang timbul dari akad syariah, menjadi kewenangan Peradilan Agama.

¹⁸ Imran Zulfitri, Fitria Andriani, dan Juliana Putri, "Sistem Eksekusi Jaminan pada Pembiayaan Syariah di Perbankan Syariah," *SYARAH: Jurnal Hukum Islam dan Ekonomi* 12, no. 2 (2023): 137–149, <https://journal.iainlhokseumawe.ac.id/index.php/syarah/article/view/2186>

Pencantuman klausul pilihan domisili hukum pada Pengadilan Negeri dalam APHT tersebut berpotensi menimbulkan dualisme kewenangan penyelesaian sengketa, khususnya pada tahap eksekusi Hak Tanggungan. Di satu sisi, klausul APHT mengarahkan para pihak ke Pengadilan Negeri berdasarkan hukum jaminan kebendaan, sementara di sisi lain, regulasi hukum ekonomi syariah menempatkan sengketa pembiayaan dan eksekusinya dalam kewenangan Peradilan Agama. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum serta membuka ruang konflik yurisdiksi, yang pada akhirnya merugikan kepastian dan efektivitas penyelesaian sengketa bagi para pihak.

Dari uraian di atas, tergambar jelas bahwa implementasi hak tanggungan dalam akad murabahah menyisakan beberapa permasalahan yaitu terdapat disharmoni regulasi antara hukum jaminan nasional dan prinsip hukum ekonomi syariah, khususnya terkait terminologi dan konsep utang dalam dokumen APHT. Kemudian secara umum prinsip kepatuhan syariah (*sharia compliance*) dalam pembiayaan belum sepenuhnya menjangkau aspek perjanjian jaminan tambahan seperti APHT. Permasalahan lainnya adalah terjadi kerancuan mengenai kompetensi peradilan dalam penyelesaian sengketa pembiayaan syariah yang dijamin hak tanggungan. Penelitian terbaru bahkan menemukan bahwa draft standar APHT yang digunakan perbankan syariah saat ini “belum sepenuhnya memenuhi prinsip-prinsip syariah”, karena masih menggunakan konsep-konsep perjanjian konvensional yang kurang sinkron dengan akad syariah yang mendasarinya.¹⁹ APHT pada pembiayaan syariah berpotensi menimbulkan konflik norma antara UU Perbankan Syariah dan UU Hak Tanggungan, serta bahkan dapat dianggap tidak sah jika tidak memenuhi prinsip syariah.²⁰ Oleh sebab itu, diperlukan segera pembentukan lembaga jaminan syariah tersendiri atau setidaknya penyesuaian regulasi agar kepatuhan syariah dapat terlaksana dalam praktek jaminan di bank syariah.

Secara praktis, penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi notaris/PPAT dan perbankan syariah dalam memahami implikasi hukum dari pencantuman hak

¹⁹ Sudirman, “Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah terhadap Jaminan Hak Tanggungan,” *Media Iuris* Vol. 6 No. 1 (2023): h. 152-153. <https://doi.org/10.20473/mi.v6i1.40113>

²⁰ Sudirman.

tanggung dalam akad-akad syariah. Dengan pemahaman tersebut, ke depan penyusunan kontrak pembiayaan dan akta jaminannya dapat lebih memperhatikan kepatuhan syariah tanpa mengurangi kepastian hukum. Secara teoretis, temuan dalam tesis ini diharapkan dapat mengisi kekosongan literatur di bidang hukum jaminan syariah. Hingga saat ini, pengaturan mengenai jaminan dalam pembiayaan syariah masih tersebar di berbagai regulasi dan belum diatur secara komprehensif dalam satu aturan khusus. Penelitian ini akan berkontribusi pada pengembangan hukum ekonomi syariah di Indonesia, khususnya dalam hal integrasi antara prinsip syariah dan hukum positif dalam lembaga jaminan utang. Upaya harmonisasi hukum tersebut penting agar mekanisme jaminan seperti hak tanggungan dapat diimplementasikan sesuai tujuan (*maqasid al-shariah*) yakni menjamin *maslahah* (perlindungan hak kreditur dan kepastian pembayaran) tanpa melanggar ketentuan syariah yang mendasarinya.

Berdasarkan latar belakang diatas penelitian ini mencoba memperlihatkan perkembangan “Implementasi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Murabahah Pada Akta Notaris dan PPAT ditinjau dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang tersebut, penelitian dalam tesis ini difokuskan untuk menjawab :

1. Bagaimana Implementasi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Murabahah Pada Akta Notaris dan PPAT ditinjau dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?
2. Bagaimana analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan Implementasi Hak Tanggungan dalam pembiayaan Akad Murabahah pada Akta Notaris/PPAT?
3. Bagaimana akibat hukum pelaksanaan Implementasi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Murabahah Pada Akta Notaris dan PPAT ditinjau dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah sebagaimana telah diuraikan di atas, penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui bagaimana Implementasi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Murabahah Pada Akta Notaris dan PPAT ditinjau dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?
2. Untuk Mengetahui analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap Implementasi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Murabahah Pada Akta Notaris dan PPAT?
3. Untuk mengetahui akibat hukum pelaksanaan Implementasi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Murabahah Pada Akta Notaris dan PPAT ditinjau dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah?

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang signifikan, baik secara teoritis maupun praktis, sebagaimana diuraikan sebagai berikut::

1. Manfaat Teoritis:
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang Ilmu Hukum Perdata, Hukum Ekonomi Syariah, dan Kenotariatan. Penelitian ini secara spesifik mengkaji titik singgung antara hukum positif mengenai Hak Tanggungan dengan prinsip-prinsip syariah dalam akad Murabahah.
 - b. Penelitian ini dapat menjadi sumber referensi dan bahan kajian bagi para akademisi, mahasiswa, dan peneliti lain yang tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai implementasi lembaga jaminan dalam akad-akad syariah lainnya.
 - c. Memberikan kontribusi pemikiran mengenai bagaimana hukum positif (Undang-Undang Hak Tanggungan) dapat diharmonisasikan dan diterapkan secara selaras dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah dalam praktik perbankan syariah di Indonesia.

2. Manfaat Praktis:

- a. Memberikan panduan konkret dan model rujukan bagi para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam merancang Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk pembiayaan syariah, sehingga mengurangi risiko hukum dan meningkatkan kualitas kepatuhan syariah.
- b. Menyajikan bahan masukan bagi regulator (OJK, Kementerian ATR/BPN) dan DSN-MUI untuk merumuskan kebijakan, pedoman, atau bahkan peraturan khusus mengenai Hak Tanggungan Syariah.
- c. Meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan bagi lembaga perbankan syariah dan nasabahnya dalam transaksi pembiayaan yang menggunakan jaminan Hak Tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran

Pembiayaan murabahah dengan hak tanggungan merupakan skema pembiayaan syariah di mana bank syariah menjual barang kepada nasabah dengan harga pokok plus margin keuntungan, dan nasabah membayar secara angsuran. Untuk menjamin pelunasan, digunakan hak tanggungan atas aset sebagai jaminan. Hak tanggungan menurut UU No. 4/1996 adalah hak jaminan atas tanah beserta benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah itu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Artinya, kreditor pemegang hak tanggungan berwenang menjual objek jaminan tersebut jika debitur wanprestasi dan mengambil hasil penjualannya untuk melunasi hutang. Skema ini memadukan ketentuan hukum positif dengan prinsip syariah, sehingga membutuhkan kerangka pemikiran yang komprehensif.

Penelitian hukum Islam modern kerap menggunakan kerangka teori berlapis untuk menganalisis permasalahan secara komprehensif. Dalam kerangka ini terdapat grand theory, middle theory, dan applied theory yang saling terkait. Pada konteks kajian ini, Maqasid Syariah berperan sebagai grand theory yang menyoroti tujuan-tujuan syariat khususnya prinsip *maslahah* atau kemaslahatan. Selanjutnya, teori harmonisasi hukum berfungsi sebagai middle theory yang menjembatani prinsip-prinsip dasar dengan aturan positif melalui penyelarasan berbagai sistem hukum. Terakhir, teori akad ditempatkan sebagai applied theory

yang merupakan teori penerapan dalam praktik perjanjian/kontrak syariah sehari-hari. Ketiga tingkatan teori ini, dengan kompleksitas masing-masing, membentuk kerangka pemikiran utuh untuk memahami bagaimana tujuan-tujuan syariat diwujudkan, diselaraskan dalam regulasi, dan diimplementasikan dalam transaksi konkret.

Secara umum, Maqasid Syariah memberikan visi filosofis bahwa segala hukum Islam memiliki tujuan akhir berupa kemaslahatan umat manusia dunia-akhirat. Teori harmonisasi hukum kemudian berperan memastikan berbagai produk hukum dapat selaras dengan visi kemaslahatan tersebut maupun dengan sistem hukum lainnya, sehingga tidak terjadi pertentangan norma. Sementara itu, teori akad menjelaskan prinsip-prinsip dan aturan operasional dalam pelaksanaan kontrak atau perjanjian sesuai hukum Islam, sebagai aplikasi langsung nilai-nilai syariat.

1. *Maqāṣid Syariah* sebagai Grand Theory

Maqāṣid Syariah menempati posisi fundamental dalam kajian hukum ekonomi syariah karena berfungsi sebagai kerangka filosofis yang menegaskan bahwa seluruh ketentuan hukum Islam ditetapkan untuk mewujudkan kemaslahatan dan menolak kemudharatan bagi manusia. Dalam konteks muamalah kontemporer, termasuk praktik pembiayaan murabahah yang dijamin dengan Hak Tanggungan, pendekatan maqāṣid diperlukan agar analisis hukum tidak terjebak pada formalitas normatif semata, melainkan mampu menilai kesesuaian substansi praktik hukum dengan tujuan syariat Islam secara menyeluruh.²¹

Secara etimologis, istilah *maqāṣid* merupakan bentuk jamak dari *maqṣad* yang berarti tujuan, maksud, atau sasaran, sedangkan *syarī'ah* merujuk pada ketentuan hukum yang ditetapkan Allah SWT bagi manusia. Dengan demikian, Maqāṣid Syariah dapat dipahami sebagai tujuan-tujuan yang hendak dicapai oleh syariat Islam melalui penetapan hukum-hukumnya.²² Pemahaman ini menegaskan

²¹ Abū Ḥāmid al-Ghazālī, *al-Mustafṣā min 'Ilm al-Uṣūl* (Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1993), h.286287. https://archive.org/details/AlmustasfaGhazali/mustasfa0/?utm_source=chatgpt.com

bahwa hukum Islam bersifat teleologis, yakni berorientasi pada tujuan, bukan sekadar kumpulan norma yang bersifat mekanistik.

Para ulama ushul fiqh sepakat bahwa tujuan utama syariat Islam adalah mewujudkan kemaslahatan (*maṣlaḥah*) dan mencegah kemafsadatan (*mafsadah*). Al-Ghazālī menyatakan bahwa seluruh tujuan syariat bermuara pada penjagaan lima unsur pokok kehidupan manusia, yaitu agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta.²³ Konsep ini menjadi fondasi utama dalam menilai validitas dan legitimasi suatu praktik hukum dalam perspektif Islam, termasuk dalam bidang ekonomi dan keuangan syariah.

Dalam konteks hukum ekonomi syariah, Maqāṣid Syariah berfungsi sebagai instrumen evaluatif terhadap praktik transaksi keuangan modern. Setiap produk dan mekanisme ekonomi syariah harus diuji sejauh mana ia berkontribusi pada terwujudnya kemaslahatan dan tidak menimbulkan ketidakadilan atau eksploitasi. Oleh karena itu, penggunaan instrumen jaminan dalam pembiayaan murabahah tidak dapat dilepaskan dari pertimbangan maqāṣid, khususnya terkait perlindungan harta (*ḥifẓ al-māl*) dan keadilan bagi para pihak.

Maslahah sebagai inti dari Maqāṣid Syariah dipahami sebagai segala sesuatu yang membawa manfaat dan kebaikan serta menolak kerusakan bagi manusia. Al-Shāṭibī menegaskan bahwa masalah merupakan tujuan tunggal syariat Islam yang mencakup seluruh aspek kehidupan manusia, baik yang bersifat individual maupun sosial.²⁴ Dengan demikian, suatu praktik hukum dinilai sah dan relevan apabila ia mampu mewujudkan kemaslahatan nyata dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar syariat.

Maslahah dalam teori maqāṣid diklasifikasikan ke dalam tiga tingkatan, yaitu *darūriyyāt*, *ḥājjiyyāt*, dan *taḥsīniyyāt*. Masalah *darūriyyāt* merupakan kebutuhan primer yang keberadaannya mutlak diperlukan untuk menjaga kelangsungan hidup manusia. Dalam konteks ekonomi, perlindungan terhadap

²³ Abū Hāmid al-Ghazālī, *al-Mustafṣā min 'Ilm al-Uṣūl* (Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1993), h. 286–287.

²⁴ Noor Naemah Abdul Rahman, dkk, “Relevansi Teori al-Maslahah Menurut al-Syatibi dalam Menangani Isu Perobatan Masa Kini,” *Al-Risalah: Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum (JISH)* 13, no. 1 (2013): h. 47–64, <https://shariajournals-uinjambi.ac.id/index.php/al-risalah/article/download/446/245/1302>.

harta termasuk dalam kategori ini, karena tanpa adanya perlindungan harta, stabilitas kehidupan sosial dan ekonomi akan terganggu.²⁵

Pembiayaan murabahah yang dijamin dengan Hak Tanggungan secara normatif bertujuan untuk melindungi kepentingan bank syariah sebagai pemegang amanah dana masyarakat sekaligus memberikan kepastian hukum bagi nasabah. Dari perspektif maqāṣid, mekanisme jaminan ini dapat dipandang sebagai upaya menjaga *ḥifẓ al-māl* agar tidak terjadi kerugian akibat wanprestasi. Dengan demikian, keberadaan jaminan tidak serta-merta bertentangan dengan prinsip syariah selama bertujuan menjaga kemaslahatan dan tidak menimbulkan kezaliman.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia secara eksplisit membolehkan adanya jaminan dalam akad murabahah dengan tujuan agar nasabah bersungguh-sungguh dalam memenuhi kewajibannya.²⁶ Ketentuan ini menunjukkan bahwa otoritas syariah di Indonesia mengakui relevansi jaminan sebagai instrumen perlindungan hak, selama tidak dijadikan sarana pengambilan keuntungan tambahan yang bersifat riba. Namun demikian, persoalan muncul ketika jaminan dalam pembiayaan murabahah diimplementasikan melalui lembaga Hak Tanggungan yang secara konseptual dibangun dalam kerangka hukum utang-piutang konvensional. Penggunaan terminologi debitur, kreditur, dan pelunasan utang serta adanya klausul Pengadilan Negeri sebagai lembaga yang mengadili apa bila terjadi sengketa dalam APHT berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian dengan karakter akad murabahah sebagai akad jual beli.

Maqāṣid Syariah menuntut agar setiap akad dan instrumen hukum yang menyertainya disusun secara jelas, jujur, dan tidak menimbulkan kerancuan normatif. Ketidakselarasan antara substansi akad murabahah dan formalisasi Hak Tanggungan berpotensi menimbulkan mafsadah berupa ketidakpastian hukum dan

²⁵ Nilda Susilawati, "Stratifikasi Al-Maqāṣid Al-Khamsah dan Penerapannya dalam Al-Dharūrīyāt, Al-Hājīyāt, Al-Taḥsīnīyāt," *Jurnal Ilmiah Mizani: Wacana Hukum, Ekonomi dan Keagamaan* 2, no. 1 (2015): h.1–12,

²⁶ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, poin 3.

konflik interpretasi, baik bagi bank syariah, nasabah, maupun aparat penegak hukum.

Dalam kerangka maqāṣid, hukum tidak hanya dinilai dari kesesuaian tekstual dengan peraturan tertulis, tetapi juga dari dampak sosial dan keadilan yang dihasilkannya. Ibn Qayyim al-Jawziyyah menegaskan bahwa setiap hukum yang menyimpang dari keadilan, rahmat, dan kemaslahatan tidak dapat dianggap sebagai bagian dari syariat Islam.²⁷ Pandangan ini memberikan dasar normatif bagi evaluasi kritis terhadap praktik pengikatan Hak Tanggungan dalam pembiayaan syariah.

Pendekatan maqāṣid menjadi semakin relevan dalam konteks hukum ekonomi syariah modern yang dihadapkan pada kompleksitas regulasi dan kebutuhan pasar. Jasser Auda mengemukakan bahwa maqāṣid harus dipahami melalui pendekatan sistem (*systems approach*) yang mempertimbangkan dimensi hukum, sosial, ekonomi, dan institusional secara terpadu.²⁸ Dengan pendekatan ini, praktik hukum tidak dinilai secara parsial, melainkan dalam keterkaitannya dengan tujuan syariat secara keseluruhan.

Dalam praktik pembiayaan murabahah berjaminan Hak Tanggungan, pendekatan sistemik maqāṣid menuntut agar kepentingan seluruh pihak diperhatikan secara proporsional. Perlindungan terhadap kepentingan bank tidak boleh mengorbankan keadilan bagi nasabah, demikian pula sebaliknya. Keseimbangan ini merupakan manifestasi dari prinsip masalah yang bersifat kolektif (*maṣlahah ‘āmmah*).²⁹

Maslahah dapat diartikan sebagai segala sesuatu yang mengandung manfaat, mendatangkan kebaikan, serta menjauhkan atau menolak kemudharatan bagi

²⁷ Ibn al-Qayyim al-Jawziyyah, dalam *I'lām al-Muwaqqi'īn 'an Rabb al-'Ālamīn*, menyatakan bahwa syariat Islam dibangun atas prinsip keadilan, rahmat, kemaslahatan, dan hikmah, serta bahwa hukum yang menyimpang dari nilai-nilai ini "tidaklah termasuk bagian dari syariat meskipun diklaim demikian melalui interpretasi". Kutipan tersedia dalam terjemahan online di NU Online, diakses pada tanggal akses 20 Desember 2025, <https://www.nu.or.id/syariah/orientasi-syariat-adalah-maslahat-umat-DwOmC>

²⁸ Andi Muh. Taqiyuddin BN et al., "System Approach to the Study of Maqasid al-Syariah: An Analysis of the Thought of Jasser Auda," *Al-Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, (2024), <https://ejurnal.staiddimaros.ac.id/index.php/al-ahkam/article/view/135>

²⁹ Jasser Auda, *Maqasid al-Shariah as Philosophy of Islamic Law* (Herndon, VA: IIIT, 2008), h.18

manusia. Para ulama mendefinisikan masalah secara sederhana sebagai sesuatu yang baik dan diterima oleh akal sehat.³⁰ Dengan demikian, masalah mencakup segala hal yang menjaga dan meningkatkan kesejahteraan manusia, baik secara individu maupun kolektif. Dalam kerangka maqasid, kemaslahatan yang dimaksud bukan hanya bersifat material, tetapi juga spiritual dan moral, mencakup kebaikan di dunia serta kebahagiaan di akhirat. Konsep ini menuntun para fuqaha (ahli fikih) untuk selalu mempertimbangkan dampak dan tujuan suatu hukum yaitu apakah membawa kemanfaatan atau mencegah kemudharatan bagi umat manusia.

Lima kemaslahatan pokok harus dijaga oleh setiap hukum Islam. Kelima aspek fundamental tersebut adalah:

- (1) Hifzh al-Din (perlindungan agama) yaitu memastikan keberlangsungan keimanan dan kebebasan beragama;
- (2) Hifzh al-Nafs (perlindungan jiwa) yaitu menjaga keselamatan dan keberlanjutan hidup manusia;
- (3) Hifzh al-‘Aql (perlindungan akal) yaitu melindungi akal sehat manusia, misalnya dengan melarang konsumsi narkoba yang merusak akal;
- (4) Hifzh al-Nasl (perlindungan keturunan atau kehormatan) yaitu menjaga tatanan keluarga, nasab yang jelas, dan kehormatan melalui aturan pernikahan, larangan zina, dll;
- (5) Hifzh al-Mal (perlindungan harta) yaitu mengamankan hak kepemilikan dan harta benda manusia dari pencurian, penipuan, dan perusakan.

Lima tujuan pokok ini pertama kali secara eksplisit dijelaskan oleh Imam Abu Hamid al-Ghazali (w. 1111 M) dalam karyanya *al-Mustashfa*, dan diterima secara luas oleh jumbuh ulama sebagai acuan utama dalam kerangka maqasid Syariah.³¹

Keterkaitan antara maqāsid dan hukum positif menjadi isu sentral dalam penelitian ini, sebagaimana telah diuraikan dalam BAB Pendahuluan. Ketika hukum jaminan nasional belum sepenuhnya mengakomodasi karakter akad

³⁰ Saiful Bakhri, “Maslahah dan Implementasinya dalam Pengembangan Ekonomi Syariah Sudut Pandang Al-Syatibi,” *Tarbawi: Jurnal Studi Pendidikan Islam* 5, no. 1 (2018): h 18.

³¹ Abū Ḥāmid al-Ghazālī, *al-Mustafā min ‘Ilm al-Uṣūl*, jilid I (Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1993), 286–287;

syariah, maka diperlukan pendekatan maqāsid untuk menilai apakah praktik tersebut masih dapat dibenarkan secara substansial. Maqāsid Syariah berfungsi sebagai kompas normatif untuk menilai arah dan tujuan penerapan hukum.

Dari perspektif maqāsid, pembiayaan murabahah dengan jaminan Hak Tanggungan dapat diterima sepanjang memenuhi prinsip keadilan, kepastian, dan perlindungan hak. Namun, ketika terjadi ketidakharmonisan terminologi dan konstruksi hukum, potensi mafsadah menjadi lebih besar. Hal ini dapat berupa ketidakpastian kewenangan peradilan, kesulitan eksekusi, dan ketidakjelasan posisi hukum para pihak.³² Oleh karena itu, Maqāsid Syariah tidak hanya berfungsi sebagai teori normatif, tetapi juga sebagai alat kritik terhadap praktik hukum yang belum sepenuhnya selaras dengan nilai-nilai syariah. Dalam konteks penelitian ini, maqāsid digunakan untuk menilai apakah implementasi Hak Tanggungan telah benar-benar mendukung tujuan syariat atau justru menciptakan ketegangan normatif yang merugikan kemaslahatan.³³

Pendekatan maqāsid juga mendorong adanya reformasi dan penyesuaian hukum agar lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Dalam bidang ekonomi syariah, reformasi tersebut dapat berupa harmonisasi regulasi jaminan agar selaras dengan karakter akad syariah. Upaya ini sejalan dengan prinsip maqāsid yang menuntut hukum senantiasa adaptif dan berorientasi pada kemaslahatan.³⁴

Signifikansi Maqasid Syariah sebagai grand theory terletak pada fungsinya memberikan arah dan ruh bagi pembaruan hukum Islam. Dengan berpegang pada maqasid, para cendekiawan dan pembuat kebijakan hukum dapat menilai apakah sebuah aturan atau interpretasi hukum sejalan dengan tujuan mulia syariat atau tidak. Prinsip maqasid memastikan agar semangat *rahmatan lil 'alamin* (rahmat bagi semesta) benar-benar terjelma dalam hukum, bukan sekadar formalitas legal yang mungkin kaku atau tidak peka konteks. Sebagai contoh, dalam pengembangan ekonomi syariah, pendekatan maqasid menekankan *kemaslahatan*

³² Sudirman, "Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah," *Media Iuris* 6, no. 1 (2023): h. 152–153, DOI: 10.20473/mi.v6i1.40113

³³ Sudirman, "Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah," h. 153.

³⁴ Sudirman, "Harmonisasi Akad dan Pembiayaan Syariah," h.153.

umum (masalah 'ammah) sehingga produk-produk keuangan syariah tidak hanya halal secara kontraktual, tetapi juga membawa keadilan dan kesejahteraan sosial.³⁵ Pertimbangan maqasid membuat implementasi hukuman harus melihat aspek kemanfaatan dan pencegahan mafsadat bagi masyarakat luas, bukan sekadar penegakan teks semata. Di Indonesia, pemikiran maqasid turut menjadi acuan dalam upaya *Islamic law reform*. Misalnya, diskursus tentang pembaruan Kompilasi Hukum Islam (KHI) atau perumusan hukum ekonomi syariah sering merujuk pada maqasid agar hukum-hukum tersebut adaptif dan berorientasi kemaslahatan bangsa.³⁶

Sebagai teori hukum, maqāsid syariah menegaskan bahwa *illah* (alasan hukum) dari setiap aturan adalah mencapai kemaslahatan umat. Ibnu Qayyim al-Jauziyyah pernah menyatakan bahwa “*Syariat seluruhnya adalah keadilan, rahmat, maslahat, dan hikmah; setiap perkara yang menyimpang dari keadilan dan maslahat bukanlah bagian dari syariat*”³⁷ Pernyataan ini menggarisbawahi bahwa hukum Islam tidak kaku, melainkan berorientasi tujuan demi kemaslahatan manusia. Jika dalam penerapan suatu hukum ditemukan kontradiksi dengan prinsip keadilan atau kemanfaatan umum, maka melalui pendekatan maqāsid, hukum tersebut dapat ditinjau ulang atau diadaptasi agar tujuan syariat tetap tercapai. Oleh sebab itu, maqāsid syariah kerap dijadikan kerangka evaluatif dalam ijihad kontemporer, termasuk di bidang ekonomi syariah, agar produk-produk hukum baru tetap sesuai roh syariat.³⁸

Prinsip *masalah* mempunyai peran strategis dalam perkembangan ekonomi dan keuangan syariah modern. Inovasi-inovasi dalam muamalah diperbolehkan selama sejalan dengan kemaslahatan dan tidak menabrak larangan syariat. *Maqasid index* misalnya, telah dikembangkan sebagai alat mengukur kinerja

³⁵ Abdullaah Jalil, “The Significances of Maslahah Concept and Doctrine of Maqasid al-Shari’ah in Project Evaluation,” *SSRN Electronic Journal* (2011): h.41.

³⁶ Kamaruzzaman Bustamam-Ahmad, *Rekonstruksi Hukum Islam di Indonesia: Pendekatan Maqāsid al-Sharī’ah* (Banda Aceh: Ar-Raniry Press, 2017), h.45–48.

³⁷ Ibn al-Qayyim al-Jawziyyah, *I’lām al-Muwaqqi’īn ‘an Rabb al-‘Ālamīn*, jilid III (Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1991), h.3-11

³⁸ Syintia Amanda Rhetha, Dkk. “Nilai Maslahah Reksadana Syariah dalam Perspektif Maqashid Syariah”, *Jurnal Ilmiah Research and Development Student (JIS)* Vol.2, No.1 Februari 2024. h 121-124

perbankan syariah berdasarkan pencapaian tujuan syariat, bukan semata laba material. Ini menunjukkan bahwa masalah menjadi acuan dan standar penting di bidang muamalah. Dengan menilai sejauh mana institusi keuangan syariah menjaga kemaslahatan (misalnya keadilan transaksi, kesejahteraan sosial, dan keberlanjutan), grand theory maqāsid syariah diwujudkan dalam praktik ekonomi. Nilai-nilai keadilan, kejujuran, dan kemanfaatan bagi semua pihak dalam transaksi keuangan merupakan cerminan langsung dari prinsip masalah tersebut.³⁹

Dalam konteks pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan, teori maqāsid syariah berperan sebagai landasan untuk memastikan bahwa skema pembiayaan ini mendatangkan manfaat dan menghindari mafsadat (kerusakan) bagi pihak-pihak terkait. Murabahah adalah akad jual beli dimana bank syariah membeli barang yang dibutuhkan nasabah, lalu menjualnya kepada nasabah dengan tambahan margin keuntungan yang disepakati, serta pembayaran dilakukan secara tangguh (angsuran). Grand theory maqāsid menuntut agar mekanisme ini memenuhi tujuan syariat di antaranya *hifz al-māl* (perlindungan harta) bagi semua pihak. Bagi nasabah, skema ini memungkinkan memperoleh barang kebutuhan tanpa terjerat riba, sehingga hartanya terlindungi dari transaksi haram. Bagi bank (dan para deposan yang titip dana di bank), skema ini juga harus melindungi keamanan dana agar tidak hilang karena wanprestasi. Dengan demikian, masalah kedua belah pihak perlu dijaga dalam akad murabahah.

Penerapan konsep *masalah* terlihat nyata pada penggunaan jaminan (kolateral) dalam pembiayaan murabahah. *Maslahah* bagi bank adalah memperoleh kepastian pelunasan piutang melalui jaminan tersebut, sehingga risiko kerugian dapat ditekan. Sebaliknya, bagi nasabah adanya jaminan bisa jadi dianggap memberatkan, namun dalam perspektif kemaslahatan jangka panjang hal ini justru menjaga reputasi dan disiplin finansial nasabah. Menurut penelitian di salah satu bank syariah, teori masalah diaplikasikan dengan mewajibkan nasabah memberikan jaminan atas pembiayaan murabahah “dengan alasan agar bank yakin

³⁹ Syintia Amanda Rhetha, Dkk. “Nilai Masalah Reksadana Syariah dalam Perspektif Maqashid Syariah”, h. 121-124

nasabah akan membayar lunas”.⁴⁰ Artinya, keberadaan jaminan dilihat sebagai kemaslahatan untuk *menjaga amanah dan kepercayaan* dalam transaksi. Tanpa jaminan, dikhawatirkan terjadi banyak wanprestasi yang bukan saja merugikan bank, tetapi juga ribuan deposan kecil yang dananya disalurkan lewat pembiayaan tersebut. Kerugian bank secara luas dapat menjadi *mafsadat* ekonomi (misalnya memicu gagal bayar sistemik), sehingga pencegahannya merupakan kemaslahatan publik.

Penggunaan hak tanggungan dalam murabahah sejalan dengan *maqāsid hifz al-māl* (melindungi harta). Dengan jaminan ini, jika nasabah gagal membayar, aset yang diagunkan dapat dieksekusi sesuai hukum untuk menutupi kewajiban, sehingga harta bank yang notabene milik pemegang simpanan tidak hilang. Kebijakan ini mencerminkan kaidah *maqāsid* bahwa mencegah kerugian lebih diutamakan daripada mengejar keuntungan semata. Bank Syariah sebagai lembaga keuangan Islam tentu tetap mempertimbangkan aspek keseimbangan, misalnya penjualan barang jaminan harus dilakukan secara adil dan transparan, dan jika ada sisa hasil lelang setelah hutang dilunasi, dikembalikan kepada nasabah. Dengan demikian, penerapan jaminan tidaklah menzalimi nasabah, melainkan *masalah* bagi semua pihak dalam koridor syariat.

Teori *maqāsid* juga mendorong harmonisasi antara prinsip syariah dengan realitas ekonomi modern. Misalnya, meskipun idealnya transaksi syariah dilandasi saling percaya, namun merealisasi kemanfaatan membolehkan tindakan preventif seperti mengambil jaminan guna menghindari mudarat lebih besar. Hal ini sejalan dengan prinsip syariat memberikan kemudahan dan mencegah bahaya. Oleh karena itu, selama pemberlakuan jaminan tersebut memang mendukung tercapainya tujuan syariah yakni kestabilan dan keadilan transaksi, maka ia dianggap bagian dari kemaslahatan yang diakui.

Dengan demikian, *Maqāsid Syariah* sebagai *grand theory* memberikan landasan filosofis yang kokoh dalam penelitian ini untuk memahami, menilai, dan mengkritisi implementasi Hak Tanggungan dalam pembiayaan murabahah.

⁴⁰ Mauriska Ramadhani, Dkk. “Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Bukittinggi Kcp Pasar Aur”. *Jurnal Ranah Riset*, Vol. 7 No. 3 (2025). H 1738-1748

Pendekatan ini memastikan bahwa analisis hukum yang dilakukan tidak terlepas dari tujuan utama syariat Islam, yaitu mewujudkan kemaslahatan dan keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi ekonomi syariah.

2. Teori Harmonisasi Hukum

Teori harmonisasi hukum ditempatkan sebagai *middle theory* dalam penelitian ini karena berfungsi menjembatani nilai-nilai normatif Maqāsid Syariah dengan ketentuan hukum positif yang mengatur praktik pembiayaan dan jaminan di Indonesia. Harmonisasi hukum diperlukan ketika terdapat perbedaan paradigma, konsep, dan terminologi antara hukum Islam dan hukum nasional, sebagaimana tampak dalam implementasi Hak Tanggungan pada pembiayaan murabahah melalui akta Notaris dan PPAT.

Secara konseptual, harmonisasi hukum dimaknai sebagai proses penyelarasan berbagai peraturan perundang-undangan, asas hukum, dan praktik penerapannya agar tidak saling bertentangan, melainkan membentuk satu sistem hukum yang koheren. Harmonisasi tidak bertujuan menghapus perbedaan, tetapi mengelola perbedaan tersebut agar tercapai kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan secara seimbang.⁴¹

Dalam konteks di Indonesia yang menganut pluralisme hukum, harmonisasi hukum menjadi kebutuhan mendasar. Sistem hukum nasional tidak hanya bersumber dari hukum Barat, tetapi juga mengakomodasi hukum adat dan hukum Islam. Keberadaan perbankan syariah dan hukum ekonomi syariah merupakan bukti konkret pengakuan negara terhadap prinsip-prinsip syariah dalam sistem hukum nasional.⁴²

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah merupakan produk harmonisasi hukum yang signifikan, karena mengintegrasikan prinsip fiqh muamalah ke dalam kerangka hukum perbankan nasional. Undang-undang ini mengakui akad-akad syariah, termasuk murabahah, sebagai dasar

⁴¹ JAJP Banola, "Efektivitas Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan", *Constitutio: Jurnal Ilmu Hukum* (2025), h. 5–6, <https://ejournal.staindirundeng.ac.id/index.php/constituo/article/download/4949/1218>.

⁴² Surya, I. Harmonisasi dalam pembentukan peraturan perundang-undangan. *Jurnal Konstitusi dan Hukum* (Universitas Mataram, 2023), hlm. 1–2, <https://jkh.unram.ac.id/index.php/jkh/article/download/142/95>.

hubungan hukum antara bank syariah dan nasabah, serta menegaskan bahwa kegiatan perbankan syariah harus berlandaskan prinsip syariah.⁴³ Namun demikian, harmonisasi tersebut belum sepenuhnya menjangkau aspek jaminan kebendaan. Dalam praktik pembiayaan murabahah, bank syariah masih menggunakan lembaga Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Undang-undang ini dibangun dalam paradigma hubungan utang-piutang konvensional, yang secara konseptual berbeda dengan akad murabahah sebagai akad jual beli.

Disharmoni tersebut tampak jelas dalam konstruksi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menggunakan terminologi debitur, kreditur, dan pelunasan utang. Padahal, dalam pembiayaan murabahah, kewajiban nasabah bukanlah pelunasan utang pinjaman uang, melainkan pembayaran harga barang secara tangguh. Ketidaksinkronan terminologi ini menimbulkan persoalan normatif dan konseptual dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

Dari sudut pandang teori harmonisasi hukum, kondisi tersebut menunjukkan adanya *normative gap* antara hukum jaminan nasional dan hukum ekonomi syariah. Gap ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, baik bagi bank syariah, nasabah, maupun Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang menuangkan kesepakatan para pihak ke dalam akta autentik. Satjipto Rahardjo menegaskan bahwa hukum tidak boleh dipahami secara kaku dan tekstual, melainkan harus dilihat sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan substantif dan kemanfaatan sosial. Dalam konteks ini, harmonisasi hukum menuntut keberanian untuk menafsirkan dan menyesuaikan aturan hukum agar sejalan dengan nilai-nilai keadilan dan kebutuhan masyarakat.⁴⁴

Dalam praktik pembiayaan murabahah berjaminan Hak Tanggungan, pendekatan harmonisasi hukum mengharuskan adanya penafsiran sistemik terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Perbankan Syariah. Hak Tanggungan tidak dapat dipahami secara terpisah dari akad syariah yang melahirkannya, karena sifat jaminan adalah *accessoir* yang mengikuti

⁴³ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 2

⁴⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), h.212–214.

perjanjian pokok. Persoalan harmonisasi juga muncul dalam aspek kewenangan penyelesaian sengketa. Pasal 55 Undang-Undang Perbankan Syariah secara tegas menetapkan bahwa sengketa ekonomi syariah diselesaikan oleh Peradilan Agama. Ketentuan ini diperkuat oleh Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 yang menegaskan kewenangan Peradilan Agama dalam penyelesaian dan eksekusi perkara ekonomi syariah. Namun, dalam praktik, APHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT sering memuat klausul pilihan forum ke Pengadilan Negeri. Klausul ini merupakan warisan konstruksi hukum jaminan konvensional, tetapi berpotensi bertentangan dengan sistem hukum ekonomi syariah. Dari perspektif harmonisasi hukum, kondisi ini mencerminkan belum adanya sinkronisasi antara hukum acara jaminan dan hukum acara ekonomi syariah.

Dualisme kewenangan tersebut berpotensi menimbulkan konflik yurisdiksi dan memperlemah kepastian hukum. Bagi para pihak, ketidakjelasan forum penyelesaian sengketa dapat menimbulkan risiko hukum dan biaya tambahan. Dalam perspektif Maqāṣid Syariah, kondisi ini dapat dikategorikan sebagai mafsadah karena mengganggu perlindungan hak dan kepastian transaksi. Teori harmonisasi hukum menuntut agar setiap peraturan dan praktik hukum ditempatkan dalam satu kerangka sistemik yang utuh. Oleh karena itu, pelaksanaan Hak Tanggungan dalam pembiayaan murabahah seharusnya tunduk pada rezim hukum ekonomi syariah, termasuk dalam hal penyelesaian sengketa dan eksekusi jaminan.⁴⁵

Dalam konteks peran Notaris/PPAT, harmonisasi hukum menjadi sangat penting karena Notaris/PPAT berada pada posisi strategis sebagai pelaksana hukum di tingkat praksis. Notaris/PPAT dituntut tidak hanya patuh pada ketentuan formil peraturan perundang-undangan, tetapi juga memahami karakter akad syariah yang dituangkan dalam akta. Ketidakmampuan sistem hukum untuk menghadirkan harmonisasi berpotensi menempatkan Notaris/PPAT pada posisi dilematis, yaitu antara kewajiban mengikuti format baku APHT dan tuntutan kepatuhan syariah. Kondisi ini menunjukkan perlunya pedoman atau rekonstruksi

⁴⁵ Sudirman, "Harmonisasi Akad," 153.

normatif agar praktik kenotariatan dalam pembiayaan syariah memiliki landasan hukum yang jelas dan selaras.

Beberapa kajian akademik menunjukkan bahwa harmonisasi hukum dapat dilakukan melalui penafsiran progresif, penyesuaian regulasi, atau bahkan pembentukan lembaga jaminan syariah tersendiri. Langkah-langkah ini bertujuan agar prinsip syariah tidak hanya diakui secara simbolik, tetapi benar-benar terimplementasi dalam seluruh aspek transaksi, termasuk jaminan.⁴⁶

Dalam praktik perbankan syariah di Indonesia, harmonisasi hukum tampak pada bagaimana prinsip syariah diterapkan melalui instrumen hukum nasional. Sebagai contoh, lahirnya Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah merupakan hasil harmonisasi antara kaidah fiqh muamalah dengan sistem perbankan modern. Undang-undang ini mengakui dan mengatur produk-produk syariah seperti murabahah, mudharabah, ijarah, dan sebagainya dalam format legal formal, sehingga berlaku mengikat di ranah hukum positif. Proses penyusunan UU tersebut tentu melibatkan upaya penyesuaian istilah, konsep akad, serta mekanisme penyelesaian sengketa syariah agar dapat dimuat dalam bahasa hukum nasional tanpa menghilangkan prinsip syariatnya. Hasilnya, terjadi keselarasan sehingga bank syariah diakui sebagai bagian dari sistem keuangan nasional, namun tetap menjalankan operasional sesuai prinsip Islam. Contohnya, Pasal 2 UU Perbankan Syariah menegaskan bank syariah *berasaskan prinsip syariah* selain asas demokrasi ekonomi dan kehati-hatian, sehingga asas-asas fiqh seperti keadilan, kemitraan, transparansi diinternalisasi ke dalam landasan hukum bank syariah.⁴⁷ Upaya harmonisasi juga tercermin dalam kompilasi aturan dan fatwa.

Dengan adanya harmonisasi hukum, *akad-akad syariah dapat berjalan efektif dalam sistem hukum nasional*. Disharmoni atau pertentangan hukum yang mungkin timbul, misalnya kekhawatiran bahwa hukum jaminan konvensional

⁴⁶ Febrianty, “Integrasi Norma Syariah ke Dalam Hukum Positif melalui Penafsiran Progresif dan Penyesuaian Regulasi untuk Mencegah Konflik dalam Sistem Hukum”, *Journal of Islamic Law and Economics*, Vol. 24, No. 2, 2025, h.250-263.

⁴⁷ Sudirman, “Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah Terhadap Jaminan Hak Tanggungan”, *Media Iuris* Vol. 6 No. 1, February 2023, h 151-174.

bertentangan dengan konsep tawakal (berserah diri) dalam Islam dapat diatasi dengan memahami bahwa mengambil jaminan adalah bagian dari ikhtiar yang tidak dilarang syara' selama memenuhi rukun dan syarat.

Dalam penelitian ini, teori harmonisasi hukum digunakan untuk menganalisis sejauh mana praktik Hak Tanggungan pada pembiayaan murabahah telah selaras dengan tujuan dan prinsip hukum ekonomi syariah. Harmonisasi dipahami sebagai proses dinamis yang memungkinkan hukum nasional beradaptasi dengan nilai-nilai syariah tanpa mengorbankan kepastian hukum. Pendekatan harmonisasi juga menegaskan bahwa hukum ekonomi syariah bukan sistem hukum yang berdiri sendiri di luar hukum nasional, melainkan bagian integral dari sistem hukum Indonesia. Oleh karena itu, konflik norma antara hukum jaminan dan hukum syariah harus diselesaikan melalui pendekatan integratif, bukan dikotomis.⁴⁸

Dengan demikian, teori harmonisasi hukum memberikan kerangka analitis untuk memahami persoalan implementasi Hak Tanggungan tidak semata-mata sebagai masalah teknis, tetapi sebagai persoalan sistem hukum yang memerlukan penyelarasan nilai, norma, dan praktik. Pendekatan ini sejalan dengan tujuan penelitian sebagaimana dirumuskan dalam BAB Pendahuluan. Secara keseluruhan, teori harmonisasi hukum sebagai *middle theory* memungkinkan penelitian ini menghubungkan tujuan normatif Maqāsid Syariah dengan realitas hukum positif dalam praktik pembiayaan murabahah. Melalui harmonisasi, diharapkan tercipta sistem hukum jaminan yang tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga menjamin kepatuhan syariah dan kemaslahatan bagi seluruh pihak.

3. Teori Akad Sebagai Applied Theory

Teori akad ditempatkan sebagai *applied theory* dalam penelitian ini karena berfungsi menjelaskan penerapan konkret prinsip-prinsip fiqh muamalah dalam praktik perjanjian syariah sehari-hari. Dalam konteks pembiayaan murabahah yang dijamin dengan Hak Tanggungan, teori akad menjadi instrumen analitis

⁴⁸ Moh. Asep Zakariya Ansori et al., "Axiological Harmonization of Sharia Economic Law", *Al Mashalih: Journal of Islamic Law* 4, no. 2 (Desember 2023): h.97–98. <https://journal.stishusnulhotimah.ac.id/index.php/mashalih/article/download/215/91>

untuk menilai kesesuaian antara substansi akad syariah dan bentuk formalisasi hukum positif yang dituangkan dalam akta Notaris dan PPAT.

Dalam fiqh muamalah, akad didefinisikan sebagai ikatan kehendak (*rabṭ al-ijab wa al-qabul*) yang melahirkan akibat hukum terhadap objek yang diperjanjikan. Keabsahan akad ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat, yakni para pihak yang cakap, objek akad yang jelas, tujuan yang halal, serta adanya ijab dan kabul yang menunjukkan kesepakatan bebas tanpa paksaan.⁴⁹

Teori akad berperan sebagai teori aplikatif yang menyoroti konsep dan mekanisme kontrak/perjanjian dalam Islam, khususnya sebagaimana diterapkan dalam pembiayaan murabahah. Secara terminologi fikih, *akad* didefinisikan sebagai pertalian ijab dan qabul (serah-terima penawaran dan penerimaan) yang dilakukan sesuai kehendak syariat dan menimbulkan akibat hukum pada objek perikatan.⁵⁰ Definisi ini menekankan bahwa suatu kontrak dalam Islam terjadi ketika dua pihak bersepakat dengan ucapan/indikasi ijab (penjual menawarkan) dan qabul (pembeli menerima) dalam satu majelis, lalu kesepakatan tersebut mengikat atas objek dan harga yang disetujui.

Penting dicatat frasa “sesuai dengan kehendak syariat” dalam definisi di atas, maksudnya, suatu perikatan tidak dianggap sah apabila isi atau tujuannya bertentangan dengan hukum Islam. Misalnya, kesepakatan untuk melakukan riba, penipuan, atau kezaliman tidak sah secara syar‘i. Inilah yang membedakan teori akad syariah dengan teori kontrak konvensional dimana kebebasan berkontrak dalam Islam *tidak absolut*, melainkan dibatasi oleh norma halal-haram dan prinsip keadilan. Sementara dalam hukum positif Indonesia, istilah perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, namun secara substansi definisinya sejalan dimana akad adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.

Dalam teori akad, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian sah dan mengikat. Rukun akad meliputi:

⁴⁹ Abū Hāmid al-Ghazālī, *al-Mustasfā min ‘Ilm al-Uṣūl*, (Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1993), jil. 1, h.286–287,

⁵⁰ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Mu‘āmalat (Hukum Perdata Islam)* (Yogyakarta: UII Press, 2004), h 65.

- (1) *al-‘āqidān* (para pihak yang berakad, penjual dan pembeli),
- (2) *mahal al-‘aqd* (objek akad, misalnya barang dan harga dalam jual beli),
- (3) *ṣīghat* (ijab qabul, pernyataan serah terima).⁵¹

Masing-masing rukun punya syarat sah yaitu Para pihak harus cakap hukum dan melakukan akad atas kemauan sendiri (tidak di bawah paksaan atau misrepresentasi). Objek akad harus halal, bernilai, dimiliki atau dikuasakan, spesifik jelas spesifikasinya, dan dapat diserahkan. Ijab dan qabul harus *muttashil* (bersambung dalam satu majelis tanpa jeda yang memisahkan), sesuai (ijab dan qabul saling mencocoki), serta dinyatakan dengan jelas (lisan, tulisan, isyarat yang dipahami).⁵²

Akad murabahah merupakan salah satu bentuk akad jual beli (*bay‘*) yang bersifat amanah, di mana penjual wajib mengungkapkan harga pokok barang dan margin keuntungan kepada pembeli. Karakter amanah ini membedakan murabahah dari akad jual beli biasa, sekaligus menuntut tingkat transparansi yang tinggi agar tidak terjadi gharar atau penipuan. Dalam praktik perbankan syariah, murabahah dikembangkan sebagai skema pembiayaan, di mana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dengan pembayaran harga dilakukan secara tangguh. Meskipun terdapat kewajiban pembayaran angsuran, hubungan hukum yang lahir tetap merupakan hubungan jual beli, bukan hubungan pinjam-meminjam uang sebagaimana kredit konvensional.

Dalam konteks murabahah, rukun dan syarat ini diterjemahkan misalnya, bank dan nasabah harus baligh dan berakal, barang yang diperjualbelikan bukan barang haram, barang diketahui spesifikasinya dan harganya oleh kedua pihak, serta akad dilakukan dengan *sighat* (serah terima) yang eksplisit biasanya tertulis dalam akad pembiayaan yang ditandatangani kedua belah pihak. Kelengkapan rukun-syarat ini memastikan akad terlaksana *valid* menurut hukum Islam maupun hukum positif.

Teori akad dalam Islam juga sarat dengan asas-asas yang mirip dengan teori kontrak modern, namun dengan penekanan yang berbeda. Misalnya, Islam

⁵¹ Wahbah al-Zuhaylī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, jil. 4 (Dimasyq: Dār al-Fikr, 1989), h. 5–7;

⁵² Wahbah al-Zuhaylī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, jil. 4, h.10–13;

mengenal asas ridha sama ridha (saling meridhai) yang tercermin dalam firman Allah :

إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

Artinya : kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu (QS An-Nisa:29).⁵³

Ayat tersebut sejalan dengan asas konsensualisme dalam kontrak modern. Ada pula asas kebebasan berakad (*al-ḥurriyah fī al-‘uqūd*) yang artinya para pihak bebas membuat kontrak dan menentukan isinya selama tidak bertentangan dengan syariat. Ini mirip *freedom of contract*, namun dalam Islam dibatasi oleh kaidah “*al-asl fil mu‘āmalāt al-ibāhah illā an yadulla dalīl ‘ala tahrīmihā*” (pada dasarnya segala bentuk muamalah boleh selama tidak ada dalil yang mengharamkannya).⁵⁴ Asas lainnya adalah keadilan dan keseimbangan dimana tidak boleh mengandung unsur *ẓulm* atau berat sebelah, serta itikad baik (niat yang lurus dan jujur). Dalam akad syariah, itikad baik bukan sekadar norma moral, melainkan kewajiban religius yaitu para pihak diyakini terikat oleh amanah. Bahkan terdapat kaidah “*al-mu‘minūna ‘inda syurūṭihim*” setiap orang beriman terikat dengan syarat/perjanjiannya sendiri, selama syarat itu halal.⁵⁵ Ini semacam asas *pacta sunt servanda* dalam hukum kontrak, namun dimensi pelaksanaannya bernilai ibadah. Dengan demikian, teori akad mengintegrasikan prinsip hukum dengan etika spiritual, memastikan kontrak dilaksanakan dengan tanggung jawab duniawi dan ukhrawi.

Prof. Syamsul Anwar, dalam bukunya *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad* menjelaskan secara sistematis teori akad dalam fikih muamalah dan kemiripannya dengan doktrin perjanjian dalam hukum modern, namun menekankan bahwa akad syariah harus memenuhi rukun-syarat fikih dan terbebas dari unsur riba, gharar, maysir, maupun objek haram.⁵⁶ Para fuqaha klasik seperti Imam Abu Hanifah, Imam Malik, Imam Syafi’i, Imam Ahmad telah

⁵³ <https://quran.nu.or.id/an-nisa/29>

⁵⁴ Wahbah al-Zuhaylī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, jil. 4, 25–27

⁵⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Mu‘āmalat (Hukum Perdata Islam)* (Yogyakarta: UII Press, 2004), 74.

⁵⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010), 67–70.

membahas teori akad dalam kitab-kitab mereka saat menguraikan bab jual beli, sewa, syirkah, dan lain-lain, meski istilah “teori” belum digunakan.⁵⁷ Inti pembahasan mereka menjadi rujukan utama terbentuknya prinsip akad yang kita kenal sekarang.

Dalam penerapannya pada pembiayaan murabahah dengan hak tanggungan, teori akad membantu memahami struktur dan keabsahan kontrak yang terlibat. Secara fundamental, murabahah mencakup *dua jenis akad*. Pertama, akad jual-beli murabahah antara bank (penjual) dan nasabah (pembeli), dan kedua, akad jaminan (rahn) sebagai perjanjian tambahan yang mengikat aset nasabah sebagai jaminan hutang. Menurut aturan DSN dan KHES, akad jual-beli ini harus memenuhi rukun jual beli dimana ada penjual dan pembeli, barang, harga, dan ijab qabul. Bank harus benar-benar telah memperoleh kepemilikan barang sebelum menjualnya kepada nasabah meski kepemilikan bisa melalui perantara/kuasa. Harga jual harus disepakati di awal, mencakup harga pokok dan margin keuntungan, dan *bersifat tetap* hingga akhir dimana tidak boleh berubah sepihak, karena itu akan menyerupai bunga. Nasabah mengetahui dengan jelas berapa harga beli bank dan berapa margin yang diambil, sehingga transparansi terpenuhi. Dokumen perjanjian murabahah biasanya memuat rincian ini serta jadwal pembayaran angsuran. Dari sisi syariah, ini memastikan tidak ada *gharar* (ketidakjelasan) atau *jahalal* (ketidakpastian fatal) dalam kontrak.

Berikutnya, akad jaminan (rahn) dibuat untuk menjamin kewajiban nasabah. Fikih memandang rahn sebagai akad tabarru' (sukarela) pelengkap utang dimana nasabah menyerahkan benda berharga sebagai *marhun* (barang gadai) kepada bank (*murtahin*) sebagai jaminan. Barang ini disimpan atau *diikat haknya* sehingga bank punya hak legal untuk mengeksekusinya jika nasabah ingkar. Syarat akad rahn yaitu barangnya bernilai dan bisa dijual, dan pengikatan jaminan dilakukan dengan suka rela tanpa ada unsur zhalim. Dalam praktik perbankan, akad rahn ini diwujudkan dengan dokumen perjanjian tersendiri (misal, Surat

⁵⁷ Abū Ḥanīfah, *al-Fiqh al-Akbar*; Mālik ibn Anas, *al-Muwattaʿ*, kitab *al-Buyūʿ*; Muḥammad ibn Idrīs al-Syāfiʿī, *al-Umm*, jil. 3 (Beirut: Dār al-Maʿrifah, 1990), 1–3; Aḥmad ibn Ḥanbal, *al-Musnad*, jil. 5 (Beirut: Muʿassasat al-Risālah, 1995), 113. → Karya-karya fuqahā ini merupakan dasar pengembangan teori akad klasik dalam Islam.

Perjanjian Kredit dan Pemberian Jaminan) dan secara hukum perdata dibungkus dalam bentuk fidusia atau hak tanggungan. Posisi hukum jaminan fidusia atau hak tanggungan ini diatur oleh perundangan nasional, sehingga bank harus mengikuti prosedur notarial dan pendaftaran resmi agar hak jaminannya sempurna. Penting dicatat, meskipun melibatkan dua akad, syaratnya tidak boleh saling bertentangan. Akad jaminan seharusnya tidak mengubah sifat akad murabahah menjadi pinjam-meminjam uang. Selama yang dijaminan adalah utang dari jual-beli, itu dibolehkan. Fikih melarang praktek *two in one contract* yang saling mensyaratkan secara bathil (seperti “saya jual barang ini tapi syaratnya kamu harus pinjamkan saya uang”), namun dalam murabahah berjaminan hal itu tidak terjadi. Jaminan tidak mensyaratkan transaksi haram, melainkan mengokohkan janji pembayaran.⁵⁸

Dari kacamata teori akad, murabahah dengan jaminan hak tanggungan harus memenuhi prinsip akad tunggal dengan perjanjian tambahan yang terpisah secara hukum tetapi satu kesatuan tujuan. Akad jual-belinya sendiri merupakan akad utama (*al-‘aqd al-asasi*), sedangkan perjanjian jaminan adalah akad ikutan (*al-‘aqd al-mulhaq*) yang bersifat melengkapi. Hukum kontrak (baik Islam maupun nasional) memperbolehkan adanya perjanjian tambahan seperti ini, sepanjang isi perjanjian tambahan tidak bertentangan dengan isi perjanjian pokok. Di sini perjanjian jaminan semata-mata mengatur hal penanggungan utang, tidak mengubah ketentuan harga atau objek dalam akad jual beli. Bahkan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian (kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal) tetap terpenuhi baik di perjanjian murabahah maupun perjanjian jaminan. Sebab (*causa*) perjanjian jaminan adalah untuk menegakkan perikatan dalam perjanjian pokok, dan ini adalah *causa* yang dibenarkan (halal) karena bertujuan menjaga amanah, bukan untuk mengambil keuntungan riba. Dengan demikian, konstruksi dua perjanjian ini sah dan saling menunjang.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia menegaskan bahwa bank syariah boleh meminta jaminan dalam akad murabahah agar nasabah

⁵⁸ Mauriska Ramadhani, Devianty Fitri, dan Yaswirman, “Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Bukittinggi KCP Pasar Aur,” *Ranah Research Journal* 7, no. 3 (2025): 1742–1744.

bersungguh-sungguh memenuhi kewajibannya. Ketentuan ini menegaskan legitimasi syariah atas praktik pengamanan pembiayaan, sekaligus menjadi dasar normatif bagi bank syariah dalam menerapkan prinsip kehati-hatian.⁵⁹ Persoalan muncul ketika jaminan murabahah diimplementasikan melalui Hak Tanggungan yang secara formil dibangun di atas konstruksi utang-piutang. Dalam teori akad, bentuk dan substansi perjanjian harus sejalan, sehingga tidak menimbulkan *tadlis* (penyembunyian fakta) atau kerancuan akad. Ketidaksesuaian ini berpotensi melemahkan kepatuhan syariah dari aspek formalisasi kontrak.

Dalam praktik kenotariatan, akta murabahah sering kali disusun berdasarkan format baku perbankan, kemudian dikonversi menjadi akta autentik oleh Notaris. Teori akad menuntut agar Notaris tidak hanya memperhatikan aspek formil akta, tetapi juga substansi akad agar tetap mencerminkan karakter jual beli murabahah secara utuh. Peran PPAT menjadi semakin kompleks ketika objek pembiayaan murabahah berupa tanah atau bangunan yang dibebani Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat PPAT secara administratif harus mengikuti format baku, namun secara substansi tetap harus dipahami sebagai perjanjian aksesoir yang mengikuti akad murabahah sebagai perjanjian pokok.

Teori akad menegaskan bahwa perjanjian aksesoir tidak dapat berdiri sendiri tanpa perjanjian pokok. Dengan demikian, dalam pembiayaan murabahah, Hak Tanggungan harus dimaknai sebagai jaminan atas kewajiban pembayaran harga jual, bukan sebagai jaminan atas utang pinjaman. Penegasan ini penting untuk menjaga konsistensi konseptual antara hukum Islam dan hukum positif. Ketidaktepatan terminologi dalam APHT, seperti penggunaan istilah debitur dan kreditur, dapat menimbulkan kesan bahwa akad murabahah diperlakukan sebagai perjanjian utang-piutang. Dari sudut pandang teori akad, kondisi ini berpotensi mengaburkan niat (*niyyah*) dan karakter akad, yang merupakan elemen penting dalam penilaian keabsahan transaksi syariah.

Teori akad juga menekankan pentingnya kejelasan hak dan kewajiban para pihak sejak awal akad. Dalam murabahah, nasabah berkewajiban membayar harga

⁵⁹ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah,

sesuai kesepakatan, sementara bank berkewajiban menyerahkan barang yang telah menjadi miliknya. Jaminan hanya berfungsi sebagai alat pengamanan, bukan sebagai sarana pengalihan risiko secara sepihak.⁶⁰ Dalam konteks hukum ekonomi syariah, teori akad berfungsi sebagai alat kontrol terhadap praktik perbankan agar tidak menyimpang dari prinsip syariah. Ketika instrumen hukum positif digunakan, teori akad menuntut adanya penyesuaian interpretatif agar substansi akad syariah tetap terjaga.⁶¹

Hubungan antara teori akad dan Maqāsid Syariah menjadi sangat erat, karena keabsahan akad tidak hanya diukur dari terpenuhinya rukun dan syarat, tetapi juga dari sejauh mana akad tersebut mewujudkan kemaslahatan. Dalam murabahah berjaminan Hak Tanggungan, kemaslahatan tersebut mencakup perlindungan harta, keadilan, dan kepastian hukum. Teori akad memberikan dasar bagi evaluasi kritis terhadap praktik formalisasi kontrak syariah di hadapan Notaris/PPAT. Evaluasi ini tidak dimaksudkan untuk menolak penggunaan Hak Tanggungan, melainkan untuk memastikan bahwa penggunaannya tidak mereduksi karakter syariah dari akad murabahah.

Dengan demikian, teori akad berfungsi sebagai jembatan antara norma fiqh dan praktik hukum positif dan memungkinkan penerapan akad syariah dalam sistem hukum nasional tanpa kehilangan identitas dan nilai-nilai dasarnya. Dalam penelitian ini, teori akad digunakan untuk menganalisis implementasi Hak Tanggungan pada pembiayaan murabahah secara konkret, mulai dari tahap penyusunan akad, pembuatan akta notariil, hingga implikasi hukumnya. Pendekatan ini selaras dengan metode yuridis empiris yang menempatkan hukum sebagai praktik sosial yang hidup. Secara keseluruhan, teori akad sebagai *applied theory* memberikan landasan operasional bagi penelitian ini untuk menilai apakah implementasi Hak Tanggungan dalam pembiayaan murabahah telah sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah. Teori ini melengkapi Maqāsid Syariah sebagai grand theory dan harmonisasi hukum sebagai middle theory, sehingga membentuk kerangka analisis yang utuh dan komprehensif.

⁶⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.101–103.

⁶¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 35–38

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai Hak Tanggungan dalam pembiayaan syariah telah banyak dilakukan, namun dengan fokus yang berbeda. Tinjauan terhadap beberapa penelitian terdahulu menunjukkan adanya celah yang akan diisi oleh tesis ini:

1. Yeni Eriana Rizky & Wulan Windiarti (2024). *“Pengaturan Jaminan Hak tanggungan Pada akad Pembiayaan murabahah dalam Perspektif ekonomi syariah”*.⁶²

Penelitian ini membahas pengaturan jaminan Hak Tanggungan pada akad murabahah dari perspektif hukum ekonomi syariah secara umum. Fokus kajiannya bersifat makro dan konseptual, yaitu menelaah kesesuaian prinsipil antara instrumen jaminan Hak Tanggungan dan akad pembiayaan murabahah. Metodologi yang digunakan adalah pendekatan yuridis-normatif melalui studi literatur, sehingga analisisnya berada pada tataran norma dan konsep hukum. Kesimpulan utama penelitian ini menyatakan bahwa Hak Tanggungan dapat digunakan dalam akad murabahah sepanjang prinsip-prinsip syariah tetap dijaga. Perbedaannya dengan tesis ini terletak pada fokus dan kedalaman kajian. Tesis ini mengambil sudut pandang yang jauh lebih spesifik dan mikro, yaitu pada implementasi konkret Hak Tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta peran sentral Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai aktor hukum yang berada di garis terdepan praktik. Permasalahan utama dalam tesis ini bukan lagi pada pertanyaan normatif “apakah Hak Tanggungan boleh digunakan?”, melainkan “bagaimana Hak Tanggungan diimplementasikan secara tepat dalam akta otentik di tengah keterbatasan pengaturan dan risiko profesional yang dihadapi PPAT”.

2. Sudirman (2023). *“Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah Terhadap Jaminan Hak Tanggungan”*.⁶³

⁶² Yeni Eriana Rizky & Wulan Windiarti, “Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Pada Akad Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah:”, Jurnal Risalah Kenotariatan Volume 5, No. 2, Juli-Desember 2024. <http://risalah.unram.ac.id>

⁶³ Sudirman, Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah Terhadap Jaminan Hak Tanggungan, *Media Iuris Vol. 6 No. 1, February 2023*, DOI: 10.20473/mi.v6i1.40113.

Penelitian ini berfokus pada konsep harmonisasi hukum antara akad pembiayaan syariah dan jaminan Hak Tanggungan. Metodologi yang digunakan adalah pendekatan yuridis-normatif dengan perbandingan hukum, yang bertujuan mengidentifikasi titik-titik sinkronisasi dan potensi konflik norma antara hukum Islam dan hukum nasional. Kesimpulan penelitian ini menekankan perlunya harmonisasi di tingkat regulasi, serta menawarkan kerangka konseptual harmonisasi sebagai solusi normatif. Perbedaannya dengan tesis ini terletak pada sudut pandang harmonisasi. Tesis ini tidak memandang harmonisasi sebagai proses legislatif atau regulatif yang bersifat top-down, melainkan sebagai proses praktis yang bersifat bottom-up, yang dijalankan secara nyata oleh PPAT. Fokus tesis ini adalah bagaimana PPAT berperan sebagai harmonisator de facto yang harus menavigasi benturan norma syariah dan hukum positif dalam satu dokumen akta otentik, bukan sekadar dalam tataran konsep atau regulasi.

3. Sawitri Putri Nursakti (2018) dalam *Jaminan Hak Tanggungan pada Produk Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah*.⁶⁴

Penelitian ini mengkaji penggunaan Hak Tanggungan dalam pembiayaan murabahah dan musyarakah pada Bank Muamalat Indonesia, dengan penekanan pada pentingnya jaminan sebagai penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*). Perbedaannya dengan tesis ini adalah bahwa penelitian Nursakti memiliki cakupan objek yang lebih luas, mencakup dua jenis akad sekaligus, dan berfokus pada institusi perbankan. Penelitian tersebut tidak secara khusus mengkaji peran Notaris/PPAT, serta tidak menelaah praktik penyusunan akta pembiayaan murabahah berjaminan Hak Tanggungan secara empiris sebagaimana dilakukan dalam tesis ini.

4. Triamita Rahmawati (2021) "*Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah*".⁶⁵

⁶⁴ Sawitri Putri Nursakti (2018) dalam "Jaminan Hak Tanggungan pada Produk Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah" *Jurnal Ilmu Hukum Volume 14 Nomor 27 Februari 2018*. <https://doi.org/10.30996/dih.v0i0.1596>

⁶⁵ Triamita Rahmawati (2021) "*Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah*" *Officium Notarium NO. 1 VOL. 1 APRIL 2021*: 380-392.

Penelitian ini merumuskan dua permasalahan utama, yaitu: (1) legalitas Hak Tanggungan sebagai jaminan dalam pembiayaan perbankan syariah, dan (2) kedudukan Hak Tanggungan dalam pembiayaan syariah dibandingkan dengan kredit perbankan konvensional. Penelitian ini bersifat yuridis dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, serta dilengkapi data hasil wawancara yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa legalitas Hak Tanggungan dalam pembiayaan perbankan syariah dapat didasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014, sehingga Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi para pihak. Perbedaan dengan tesis ini adalah bahwa tesis ini menekankan alasan pragmatis bank syariah memilih Hak Tanggungan, yaitu karena instrumen tersebut menawarkan perlindungan maksimal dan kepastian eksekusi. Penelitian Rahmawati justru memperkuat dan melengkapi analisis tesis ini dengan menambahkan dimensi filosofis, bahwa meskipun Hak Tanggungan secara *de jure* dan *de facto* memberikan kekuatan yang setara dengan perbankan konvensional, bank syariah tidak memandangnya sebagai hak istimewa absolut, melainkan sebagai alat mitigasi risiko dalam kerangka akad syariah. Temuan ini menajamkan diskusi tesis mengenai upaya menyeimbangkan kebutuhan praktis dan idealisme syariah.

5. Riska Komalasari, Darul Arqom, Fharizal Prakasa Suhaimi, Rasidah Novita Sari, (2023) "*Analisis Jaminan dalam Akad Mudharabah di Perbankan Syariah*"⁶⁶

Penelitian ini berfokus pada analisis jaminan dalam akad bagi hasil, khususnya mudharabah, dengan pendekatan normatif. Kesimpulan penelitian menunjukkan bahwa akad mudharabah pada dasarnya tidak mensyaratkan jaminan, kecuali untuk mengantisipasi terjadinya *moral hazard*. Namun dalam praktik, bank syariah tetap mensyaratkan jaminan sebagai bentuk mitigasi risiko. Perbedaan dengan tesis ini terletak pada jenis akad yang diteliti.

⁶⁶ Riska Komalasari, Darul Arqom, Fharizal Prakasa Suhaimi, Rasidah Novita Sari, (2023) "*Analisis Jaminan dalam Akad Mudharabah di Perbankan Syariah*". *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam* Volume 1 No 6 Desember 2023. DOI : <https://doi.org/10.61132/santri.v1i6.175>

Tesis ini menganalisis jaminan Hak Tanggungan dalam akad murabahah, yaitu akad jual beli (*tijarah*) yang secara inheren melahirkan kewajiban utang (*dayn*). Dalam konteks murabahah, permintaan jaminan menjadi lebih logis dan konseptual dapat diterima, meskipun problematikanya terletak pada harmonisasi instrumen jaminan hukum positif dengan prinsip jual beli syariah. Dengan membandingkan temuan Komalasari dkk. dan tesis ini, terlihat spektrum persoalan jaminan dalam perbankan syariah. Jika pada akad berbasis kepercayaan seperti mudharabah saja bank tetap mensyaratkan jaminan, maka pada akad berbasis utang seperti murabahah, permintaan jaminan berupa Hak Tanggungan menjadi sebuah keniscayaan praktis dalam rangka mitigasi risiko pembiayaan bermasalah.

